

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA BEKASI



Disusun oleh:

SHINTA AYU MAHARANI EKARISTI MELIALA

NPM : 03.05.08551

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2010

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA BEKASI



Disusun oleh:

SHINTA AYU MAHARANI EKARISTI MELIALA

NPM : 03.05.08551

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2010

HALAMAN PERSETUJUAN

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 22 TAHUN 1997 DI KOTA BEKASI

Diajukan oleh :

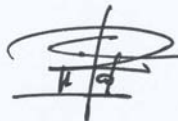
SHINTA AYU MAHARANI EKARISTI MELIALA

NPM	:	03.05.08551
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui

Oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 22 Februari 2010

Dosen Pembimbing ,



S.W. Endah Cahyowati, SH. MS.

HALAMAN PENGESAHAN

Penulisan Hukum / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian

Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 12 Maret 2010

Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jl. Mrican Baru No. 28, Yogyakarta.

Susunan Tim Penguji :

Ketua : S.W. Endah Cahyowati, SH.,MS.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH.,M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Tanda Tangan



Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. V. Sari Murti W, SH., M.Hum

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan secara khusus Penulisan hukum / Skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku, Drs. Renalso Meliala dan Soedjarwatty, yang telah merawat, mendidik dan membesarkanku, serta kasih sayang yang tiada terukur;
2. Abang-abangku : Christianta Eka Karya Meliala, Jefta Antonius Meliala, Moesa Anta Anius Meliala, Nanda Kresna Satria Danalita Meliala (almarhum), dan adik Eliasta Nugrahesa Meliala;
3. Kakak iparku : Esther Adelina Gimon dan Lembah Fidyana Bangun;
4. Keponakanku : Kevin Rudolph Kennard Meliala, Adelwin Cornellius Nandito Meliala dan Andita Mikayla Sekar Ayu Meliala;
5. Keluarga besar Ngembar Meliala dan Soemarto Radjan, khususnya Mbah Putri Soetriyah, beserta sepupu-sepupuku tersayang;
6. Klemens Cyrillus Kesin Niron dan Aloysius Rocky Kussoy beserta keluarga;
7. Teman-teman, khususnya : mahasiswa/i angkatan 2003 kelas F, teman-teman KKN angkatan tahun 2006, teman-teman di PK 3.
8. Seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum UAJY.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, bimbingan, penyertaan serta kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini yang berjudul PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PERALIHAN HAK (JUAL BELI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KOTA BEKASI.

Penulisan Hukum / Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan bagi seluruh mahasiswa-mahasiswi, khususnya penulis, untuk menyelesaikan Pendidikan Strata 1 di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan penulisan hukum / skripsi ini, baik mulai dari awal sampai selesainya tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dukungan, saran, nasehat serta motivasi yang begitu berarti bagi penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati dan hormat mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. A Koesmargono, MCM, Ph.D, selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti W, SH. M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu S. W. Endah Cahyowati, SH. MS, selaku Dosen Pembimbing atas kesedian dan kesabarannya dalam memberikan masukan, bimbingan dan

dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini.

4. Ibu Maria Hutapea, SH. M.Hum dan Bapak D. Krismantoro, SH. M.Hum, selaku Dosen Hukum Pertanahan
5. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Staf dan karyawan pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi beserta staf, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
8. Kepala Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
9. Camat Kecamatan Pondok Gede dan Jati Asih, yang telah memberikan informasinya kepada penulis.
10. Bapak Kristian, SH., yang telah membantu penulis dalam penulisan hukum ini.
11. Seluruh responden, terima kasih atas bantuannya.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis pada waktu mulai kuliah hingga menyelesaikan Penulisan Hukum / Skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan yang disebabkan karena keterbatasan kemampuan dari penulis. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun demi

kesempurnaan dan hasil yang lebih baik lagi bagi Penulisan Hukum / Skripsi ini, sehingga membawa manfaat bagi semua pihak, baik di bidang pendidikan, kehidupan masyarakat dan pihak-pihak yang terkait.

Akhir kata penulis menghaturkan terima kasih.

Yogyakarta,

Penulis,

Shinta Ayu Maharani Ekaristi Meliala

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 22 Februari 2010

Yang Menyatakan,

Shinta Ayu Maharani Ekaristi Meliala.

ABSTRACT

The law's script writing which entitled Acquisition Land Owner Certificate of Land Transition (In term of selling and buying) In Actualizing Legal Security And Law Protection According to Government Regulation Number 24, 1997 In Bekasi City, with law issue formulation that whether the land owner certificate's in actualized legal security and law protection that according to Government Regulation Number 24, 1997 In Bekasi City?. The purpose of this research is to know and examine the law issue formulation as written previously. This research was an empirical law research. The conclusion of this research is that acquisition land owner certificate (in term of selling and buying) in actualized legal security and law protection that according to Government Regulation Number 24, 1997 in Bekasi City. This case proved that a much of the owners of land certificate by term of selling and buying didn't have any objections from third parties and although there were any, they couldn't prove it contrailly.

Keywords : 1. Certificate; 2. Land Owner Certificate; 3. Legal Security and Law Protection.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Batasan Konsep.....	11
G. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Sumber Data.....	13
3. Metode Pengumpulan Data.....	14
4. Lokasi Penelitian.....	15
5. Populasi dan Sampel.....	16

6. Responden dan Nara Sumber.....	16
H. Metode Analisis Data.....	17
I. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah.....	19
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	19
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	20
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	21
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	24
5. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah	
Karena Jual Beli.....	26
6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	29
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	31
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	31
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	32
3. Fungsi Pendaftaran Tanah.....	34
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	34
5. Asas Pendaftaran Tanah.....	35
6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	38
7. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	40
8. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	45
C. Tinjauan tentang Sertipikat.....	55
1. Pengertian Sertipikat.....	55
2. Isi Sertipikat.....	56

3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....	57
D. Hasil Penelitian.....	59
1. Monografi Penelitian.....	59
2. Identitas Responden.....	65
3. Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum.....	68
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	:	Luas Wilayah Kota Bekasi
Tabel 2	:	Kecamatan dan Kelurahan di Kota Bekasi
Tabel 3	:	Jumlah Penduduk Kota Bekasi
Tabel 4	:	Kepadatan Penduduk di Kota Bekasi
Tabel 5	:	Responden menurut kelompok umur
Tabel 6	:	Responden menurut pendidikan
Tabel 7	:	Responden menurut mata pencaharian
Tabel 8	:	Luas Tanah Responden yang Diperoleh dari Jual Beli
Tabel 9	:	Tujuan yang mendorong responden melakukan perbuatan hukum jual beli
Tabel 10	:	Jangka waktu perolehan sertipikat
Tabel 11	:	Alasan yang mendorong responden mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari jual beli
Tabel 12	:	Manfaat yang diperoleh responden dari pendaftaran tanah
Tabel 13	:	Responden yang mengetahui tentang peraturan pendaftaran tanah khususnya Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997
Tabel 14	:	Pendapat responden yang mewakili masyarakat mengenai pengaturan jangka waktu 5 tahun

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Akta Jual Beli
- Lampiran 2 : Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
- Lampiran 3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan
- Lampiran 4 : Contoh Surat Pengantar Akta PPAT
- Lampiran 5 : Contoh Surat Permohonan Sertipikat Hak
- Lampiran 6 : Ikhtisar Persyaratan Permohonan Sertipikat Hak
- Lampiran 7 : Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Peralihan Hak Jual Beli
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Ijin Penelitian dari BAPPEDA DIY
- Lampiran 9 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor BPN Kota Bekasi
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor BPS Kota Bekasi
- Lampiran 11 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Kecamatan Pondok Gede
- Lampiran 12 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Kecamatan Jati Asih
- Lampiran 13 : Surat Keterangan Penelitian dari Notaris / PPAT Kristian, SH.
- Lampiran 14 : Putusan PTUN, PT.TUN dan Mahkamah Agung atas perkara Ny. Lisdiana Onang terhadap gugatan pihak ketiga